

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Kota Malang sebagai salah satu kota pendidikan yang berada di Pulau Jawa dengan penduduk yang cukup padat. Kota Malang juga memiliki fungsi sebagai pusat kegiatan ekonomi, pusat pemerintahan, dan pusat kegiatan perdagangan. Salah satu tujuan lainnya yang bersifat sosial usaha ini sengaja di dirikan untuk membantu masyarakat dalam penyediaan berbagai sarana dan prasarana yang di butuhkan seperti pendidikan, rumah sakit, panti -panti sosial, transportasi, dan usaha sosial lainnya. Saat ini dengan adanya kegiatan pendidikan menjadikan Kota Malang sebagai tujuan pendidikan yang di minati oleh para calon pelajar atau mahasiswa.

Kehadiran calon mahasiswa baru di Malang sendiri dari tahun ke tahun mengalami peningkatan. Mulai dari mahasiswa yang berasal dari pulau jawa, luar jawa maupun luar negeri yang akan melakukan studi di perguruan tinggi negeri ataupun perguruan tinggi swasta. Banyaknya mahasiswa di kota malang yang menjadikan daya tarik masyarakat untuk membangun atau merencanakan investasi asset tetap dengan mendirikan rumah kost.

Kota Malang yang semakin banyak dilirik calon pelajar dari daerah manapun yang ingin menempuh pendidikan berkualitas dengan biaya seminimal mungkin. Semakin meningkatnya calon mahasiswa baru dari tahun ke tahun menyebabkan banyaknya rencana pendirian rumah kost di daerah

universitas. Sebagian masyarakat melihat hal tersebut sebagai peluang bisnis, salah satunya mendirikan rumah kost. Pertumbuhan jumlah rumah kost di Malang saat ini memang berkembang dengan pesat.

Hal ini dapat menjadi pengaruh positif untuk kota Malang dari sisi pertumbuhan ekonomi. Namun persaingan ekonomi membuat pengusaha harus mengetahui bagaimana cara membuat usahanya bertahan dan berkembang. Banyaknya peluang usaha dan keinginan masyarakat untuk mandiri dalam mendapatkan penghasilan dan didukung dengan banyaknya jumlah mahasiswa baru yang menyebabkan masyarakat ingin mendirikan usaha baru.

Pemilik usaha perlu mengupayakan peningkatan efisiensi dan efektifitas pengelolaan usaha agar mampu mencapai hasil yang optimal dengan biaya yang minimal dari sumber daya yang tersedia. Mendirikan suatu usaha diperlukan strategi yang tepat untuk usahanya dapat terus bertahan dan berkembang. Kota Malang sendiri juga memiliki perguruan tinggi ternama seperti, Universitas Negeri Malang (UM), Universitas Brawijaya (UB), UIN Maulana Malik Ibrahim Malang, dan Universitas Muhammadiyah Malang (UMM).

Salah satu perguruan tinggi swasta di Malang Jawa Timur yang menjadi favorit calon mahasiswa baru adalah Universitas Muhammadiyah Malang (UMM). Jumlah calon mahasiswa baru setiap tahunnya mengalami peningkatan, hal ini terbukti dari data yang dikeluarkan oleh Biro Administrasi Akademik Universitas Muhammadiyah Malang jumlah

mahasiswa baru pada tahun ajaran 2016/2017 sebesar 8.073. Untuk lebih jelas dapat dilihat pada tabel 1 di bawah ini.

Tabel 1.1Jumlah Mahasiswa Baru Universitas Muhammadiyah Malang
Tahun2011-2016

Tahun Masuk	Jumlah Mahasiswa Baru
2011/2012	6740
2012/2013	6998
2013/2014	8095
2014/2015	8463
2015/2016	7770
2016/2017	8073

Sumber : Biro Administrasi Akademik UMM

Setelah di dilakukan survei dan observasi ke tempat penelitian setiap kali mahasiswa mencari tempat tinggal sementara atau rumah kost, mahasiswa lebih memilih rumah kost yang kualitasnya baik dan tingkat keramaiannya rendah. Kata lain, rumah kost nyaman yang menjadi salah satu pilihan utama mahasiswa. Mahasiswa yang paling banyak mencari rumah kost di Mulyoagung selain dekat dengan kampus Universitas Muhammadiyah Malang perumahan di Mulyoagung juga memiliki keamanan dan kenyamanan. Perumahan di Mulyoagung memiliki tingkat keramaian yang rendah dari kendaraan bermotor sehingga mahasiswa merasa nyaman untuk tinggal dan mencari rumah kost di sana.

Seiring bertumbuhnya rumah kost disekitar universitas, sehingga terbuka peluang bisnis untuk rencana usaha tersebut, maka studi kelayakan

bisnis diperlukan untuk dapat dijadikan suatu bahan pertimbangan dalam rencana pendirian bisnis yang nantinya layak atau tidak layak bisnis tersebut dijalankan. Dalam melakukan studi kelayakan bisnis pertimbangan untuk menggunakan tenaga ahli sesuai dengan profesi merupakan suatu hal yang sangat penting untuk mendapatkan hasil studi yang dapat di percaya sebagai suatu referensi atau acuan dalam membuat keputusan investasi (Sofyan, 2004:4).

Tujuan melakukan studi kelayakan adalah untuk menghindari kegagalan sebelum proyek tersebut dijalankan. Tujuan lainnya yaitu untuk mencari jalan keluar agar dapat meminimalkan hambatan dan risiko yang mungkin timbul di masa yang akan datang dengan penuh ketidakpastian. Dengan adanya studi kelayakan bisnis minimal dapat memberikan pedoman pengusaha atau arahan untuk usaha yang akan di jalankan (Jakfar dan Kasmir, 2012:3).

Lokasi rencana pendirian rumah kost-kost ini bertempat ditanah milik Bapak Ervan, yang terletak di Jl. Anggur Dermo, Mulyoagung Dau Malang. Alasan memilih lokasi tersebut karena jarak lokasi tempat penelitian dengan kampus UMM antara 5-10 menit, setiap tahunnya jumlah mahasiswa yang melanjutkan studi di kampus Universitas Muhammadiyah Malang semakin meningkat dan setelah peneliti melakukan wawancara dengan pemilik tanah, pemilik menyatakan bahwa belum memiliki studi kelayakan.

Studi kelayakan bisnis sangatlah penting, karena dapat membantu untuk mengetahui kelayakan pendirian suatu usaha. Peneliti melihat hal

tersebut menjadi sebuah masalah bagi pemilik dengan pendirian usaha barunya yang belum memiliki studi kelayakan, sehingga peneliti tertarik melakukan penelitian studi kelayakan bisnis pendirian rumah kost. Peneliti juga melihat hal ini sebagai peluang bisnis untuk kebutuhan akan rumah kost. Berkembangnya rumah kost di sekitar kampus dan cukup banyak peminat rumah kost menjadi alasan peneliti untuk melakukan penelitian pada pendirian rumah kost.

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, peneliti tertarik untuk meneliti kelayakan investasi dalam suatu bisnis properti rumah kost di Mulyoagung, maka peneliti menyimpulkan untuk mengambil judul yang berkaitan dengan latar belakang diatas yaitu “Studi Kelayakan Pendirian Rumah Kost di Mulyoagung Dau Malang”.

B. Perumusan Penelitian

Dari uraian latar belakang diatas rumusan penelitian yang dapat diambil adalah “Apakah pendirian rumah kost di Mulyoagung Dau Malang layak di laksanakan?”.

C. Batasan Penelitian

Batasan penelitian ini bertujuan untuk mempermudah pembahasan dan mengarahkan pada obyek penelitian agar penelitian ini tidak meluas, maka penulis membatasi ruang lingkup masalah pada lokasi penelitian di Jl. Anggur Dermo Mulyoagung Dau, Malang yaitu studi kelayakan bisnis yang mencakup aspek pasar pemasaran, aspek teknis dan produksi, aspek organisasi dan manajemen, aspek ekonomi dan sosial, dan aspek keuangan.

D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian adalah untuk mengetahui kelayakan pendirian rumah kost di Mulyoagung Dau Malang layak atau tidak untuk di laksanakan.

2. Kegunaan Penelitian

a. Pihak Pemilik Kost

Penelitian ini memberikan manfaat penting bagi pemilik kost untuk mengevaluasi rencana pendirian usaha rumah kost di perumahan Mulyoagung Dau Malang layak atau tidak dilaksanakan.

b. Pihak Kreditur

Hasil penelitian ini dapat dijadikan bahan dasar dalam pemberian kredit untuk usaha kost-kostan ini.

c. Pihak Peneliti Selanjutnya

Penelitian ini dapat dijadikan sebagai bahan acuan, referensi dan bahan informasi untuk melakukan penelitian selanjutnya di tempat yang berbeda.